PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

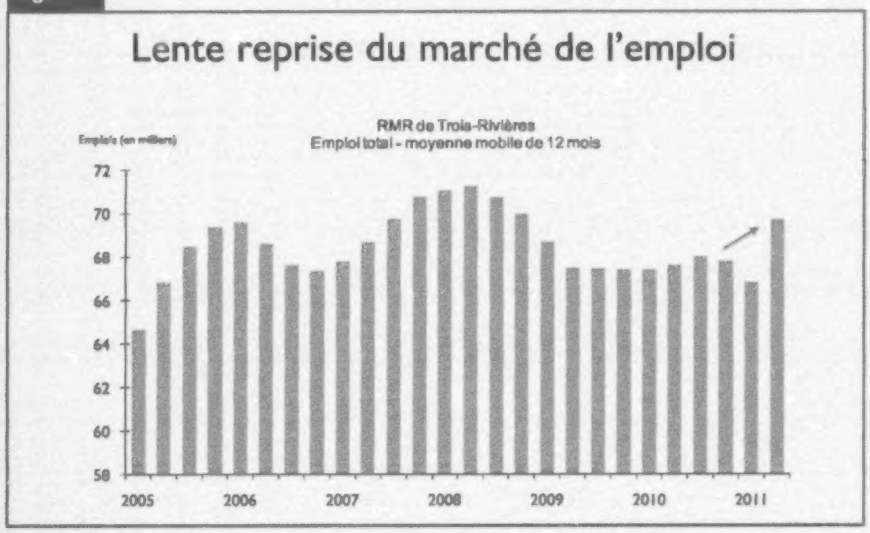
Date de diffusion : automne 2011

2011 et 2012 : malgré un ralentissement, l'activité demeurera soutenue[1]

Malgré un léger ralentissement, l'activité demeurera relativement soutenue sur le marché immobilier résidentiel en 2011 et en 2012 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. En dépit d'une activité migratoire moins importante que par les années passées, la légère reprise attendue

Figure 1

Lente reprise du marché de l'emploi



Source : Statistique Canada

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 2011 et 2012 : malgré un ralentissement, l'activité demeurera soutenue
2 Marché de l'emploi : une légère reprise est attendue
2 Démographie : le contexte sera un peu moins favorable que par les années passées
3 Taux hypothécaires
3 Revente : un marché qui se détendra
3 Construction : une baisse de régime est à prévoir après une année 2010 exceptionnelle
4 Après une détente marquée, le marché locatif demeurera relativement stable en 2011 et en 2012
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

du marché de l'emploi, combinée à l'abordabilité des conditions de financement, saura soutenir la demande sur le marché immobilier de la région. Ainsi, les volumes de transactions resteront élevés sur le marché de la revente, stimulés entre autres par la remontée de l'offre de propriétés à vendre. Pour sa part, après une année exceptionnelle en 2010, la cadence ralentira sur les chantiers de construction. Toutefois, les niveaux de mises en chantier demeureront élevés par rapport aux années antérieures. Enfin, la situation du marché locatif, qui s'est détendue en 2010, sera relativement stable en 2011 et en 2012.

Marché de l'emploi : une légère reprise est attendue

Après quelques années de disette, le marché de l'emploi renouera avec la croissance en 2011 et en 2012 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Entre 2008 et 2010, ce sont tout près de 4 500 emplois qui ont été perdus dans la région, conséquence directe de l'affaiblissement mondial (2008). La tendance s'inversera, et des gains de 2 300 (+3,5 %) et de 1 000 (+1,5 %) emplois seront enregistrés en 2011 et en 2012 respectivement. Cependant, cette croissance, qui découle principalement de la santé de l'économie domestique, sera inférieure à celle enregistrée dans la région en 2008, et ce en raison des conditions économiques internationales.

Ainsi, en 2011 et en 2012, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine continuera de nuire au secteur manufacturier en minant sa compétitivité, et ce, tout particulièrement pour les industries de pâtes et papier, du bois et du meuble, qui subissent encore les contrecoups de la récession. De plus, l'incertitude relative au contexte économique des États-Unis, principal partenaire commercial des industries manufacturières de la région, suscite toujours de l'inquiétude, ce qui pourrait entraîner un ralentissement de la demande. En revanche, les secteurs de la construction résidentielle et non résidentielle manifesteront toujours un dynamisme soutenu. Effectivement, l'effet des investissements gouvernementaux dans les infrastructures publiques se fera toujours sentir, et l'activité sur les chantiers de construction résidentielle demeurera importante. Malgré le ralentissement prévu, le nombre de mises en chantier restera relativement élevé d'un point de vue historique. Enfin, on pourra compter sur une amélioration des perspectives du secteur des services (transport et entreposage, information et culture, et services non commerciaux). Au final, près de 3 300 nouveaux emplois seront ainsi créés d'ici la fin de 2012.

Démographie : le contexte sera un peu moins favorable que par les années passées

La migration a bondi dans la région trifluvienne au cours des dernières années : le solde migratoire, négatif en 2001, a atteint plus de 700, à peine 2 ans plus tard. Depuis, il se maintient entre 800 et 1 000. Cet apport de nouveaux arrivants dans la région a sans contredit mis une pression très importante sur la demande d'habitations dans la région. La migration explique en très grande partie le dynamisme – tant du côté de la construction que sur les marchés locatif et de la revente – qui a caractérisé le marché immobilier résidentiel dans la RMR au cours des dernières années.

En 2011 et en 2012, toutefois, le rythme ralentira, en phase avec celui de l'immigration provinciale. En effet, la révision à la baisse des cibles établies par le gouvernement du Québec en ce qui a trait au nombre d'immigrants admis pour 2011 et 2012 (le faisant passer de 55 000 à 50 000) aura, dans une certaine mesure, un effet à la baisse sur le solde migratoire de la région trifluvienne. La région recevait une part assez importante (entre 30 et 40 % de son solde

Figure 2

Mises en chantier : recul après une année 2010 exceptionnelle

Source : SCHL
p : prévisions de la SCHL

migratoire) d'immigrants qui, attirés par la relative abordabilité de son marché, choisissaient de s'y établir. Il faut dire que la région affiche, bon an mal an, les prix moyens les plus bas à l'échelle du pays, et ce, aussi bien du point de vue du prix d'achat que de celui des loyers. En revanche, la région continuera de bénéficier d'une migration interrégionale soutenue – plusieurs jeunes retraités (natifs de la région) devraient continuer d'y revenir. Ainsi, les soldes migratoires seront moins élevés en 2011 et en 2012, mais stables (750). Cette baisse atténuera donc légèrement la pression sur la demande d'habitations dans la RMR.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Revente : un marché qui se détendra

Après trois années fort actives au chapitre des ventes, la cadence a ralenti en 2010 (-10 %[2]) dans la RMR de Trois-Rivières. Le niveau atteint en 2010 se maintiendra en 2011, avant de fléchir légèrement en 2012 (-5 %). Toutefois, malgré cette baisse de régime, rappelons que le niveau d'activité restera relativement élevé : les 935 et 890 transactions attendues respectivement en 2011 et en 2012 demeurent importantes pour le marché de la région trifluvienne.

La reprise attendue du marché de l'emploi, combinée aux conditions de financement qui demeureront toujours très favorables, stimulera les transactions en 2011 et en 2012. De plus, le choix beaucoup plus vaste de propriétés à vendre devrait permettre aux ventes de se conclure : plusieurs acheteurs potentiels auront ainsi plus de chance de trouver une propriété répondant à leurs besoins, un contexte qui contraste avec celui des années précédentes, où le stock de maisons à vendre était beaucoup plus limité. Enfin, l'écart entre le prix d'une maison existante et celui d'une maison neuve, stable depuis plusieurs années dans la région, joue toujours en faveur du marché de l'existant : en effet, il a fallu débourser en moyenne entre 55 000 et 57 000 $ de plus pour l'achat d'une propriété neuve au cours des cinq dernières. En contrepartie, avec la récente détente du marché locatif, la pression sur le mouvement d'accession à la propriété s'atténuera, notamment pour les très jeunes ménages. En effet, la disponibilité plus grande de logements locatifs sur le marché leur donnera un plus grand choix et donc une plus grande latitude quant à la décision du moment auquel ils souhaiteraient devenir propriétaires. Le contexte démographique, quant à lui, sera un peu moins favorable en 2011 et en 2012 (migration moins dynamique), ce qui limitera les ventes.

Le rapport de force entre vendeurs et acheteurs sera progressivement plus équilibré, conséquence de la remontée importante du stock de propriétés à vendre. Après presque 10 années caractérisées par des conditions relativement tendues – choix limité de maisons à vendre et forte demande – le marché reprendra son souffle. Ainsi, pour 2011 et 2012, le nombre de propriétés à vendre oscillera entre 630 et 650. En conséquence, l'offre croissante de maisons à vendre, combinée à la relative stabilité des ventes entraînera une détente du marché. En effet, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a), qui remonte progressivement depuis plusieurs trimestres, passera en zone équilibrée en cours d'année 2012, et ce, pour la première fois depuis le début des années 2000. Vendeurs et acheteurs seront donc sur un pied d'égalité lors de la négociation.

Les conditions moins tendues sur le marché atténueront la pression sur les hausses de prix. Ainsi, le prix moyen d'une propriété dans la RMR atteindra 160 000 $ (+5 %) et 164 000 $ (+2,5 %) respectivement, en 2011 et en 2012.

Construction : une baisse de régime est à prévoir après une année 2010 exceptionnelle

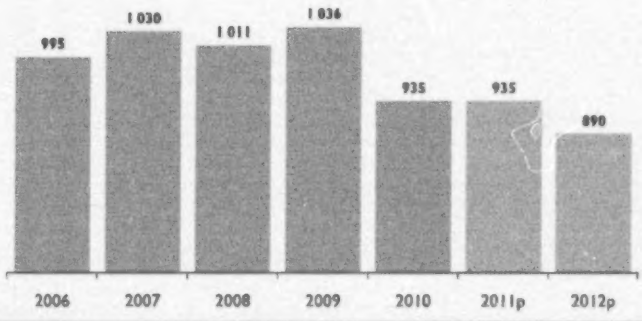
Suite à plusieurs années de niveaux de construction relativement élevés, les mises en chantier dans la région

[2] Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Figure 3

Ventes : une année 2011 stable avant un léger repli en 2012

RMR de Trois-Rivières



Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions de la SCHL

trifluvienne seront appelées à décroître. Après un total de 1 600 mises en chantier en 2010, la RMR en registrera environ 950 et plus de 800 mises en chantier en 2011 et en 2012, respectivement.

Depuis 2005, le marché du neuf a connu une activité sans pareille dans la région trifluvienne, le niveau des mises en chantier surpassant la barre des 900, année après année. Les chantiers de construction étaient des plus actifs, dynamisés par les mises en chantier de logements locatifs. L'année 2010 s'est d'ailleurs démarquée à ce chapitre, et près de 1 100 logements destinés à seule la clientèle locative (dont plus de 500 réservés aux personnes âgées) ont été mis en chantier – un record. Les fondations de plus de 1 600 habitations ont ainsi été coulées en 2010. Une baisse de régime est toutefois attendue à la suite de cette année exceptionnelle : 945 et 810 mises en chantier respectivement seront ainsi dénombrées en 2011 et en 2012 sur le territoire de la RMR. Notons toutefois que le niveau attendu en 2011 – supérieur à 900 – demeure très élevé. Par contre, en 2012, l'activité se tempérera pour la première fois depuis 2005 sur les chantiers de construction.

Cette baisse de cadence sera attribuable au segment des logements locatifs, pour lequel un recul marqué des mises en chantier est à prévoir. En réponse à la détente un peu plus prononcée du marché locatif en octobre 2010, la production de logements destinés à une clientèle locative s'ajustera et ralentira : les fondations de 395 (-64 %) et de 300 (-24 %) logements locatifs seront ainsi coulées respectivement en 2011 et en 2012.

La construction d'habitations en propriété absolue[3] ralentira également, mais de façon beaucoup moins prononcée. Malgré un contexte économique plus favorable – en raison de la légère croissance attendue de l'emploi – et malgré des conditions de financement qui demeureront très favorables pour les emprunteurs d'ici la fin de l'année 2012, la baisse de la migration par rapport aux années passées et l'accumulation des stocks de propriétés à vendre atténueront la pression sur la demande d'habitations neuves dans la région trifluvienne. Plusieurs acheteurs potentiels (en particulier les premiers acheteurs), trouvant une propriété répondant à leurs besoins sur le marché de l'existant, n'auront pas à se tourner du côté du marché du neuf. Au total, 325 (-6 %) et 310 (-5 %) maisons individuelles seront mises en chantier en 2011 et en 2012, respectivement. Du côté des maisons jumelées et en rangées, ce sont 175 fondations qui seront coulées en 2011 et en 2012.

Enfin, du côté des copropriétés, une légère hausse sera enregistrée en 2011 et 50 mises en chantier seront dénombrées (comparativement à 28 en 2010). L'activité se tempèrera en 2012 et 25 mises en chantier seront enregistrées.

Après une détente marquée, le marché locatif demeurera relativement stable en 2011 et en 2012

En 2010, le marché locatif s'est détendu de façon plus marquée qu'il ne l'avait fait depuis près de 10 ans, le taux d'inoccupation s'établissant à 3,9 % (comparativement à 2,7 % un an plus tôt). Cette situation contraste avec celle, beaucoup plus tendue, qui a caractérisé la RMR pendant la décennie précédente, durant laquelle la vive demande, découlant de la vigueur de la migration, maintenait le taux d'inoccupation à un niveau très bas (inférieur à 2 %). L'offre de

[3] On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée, et duplex).

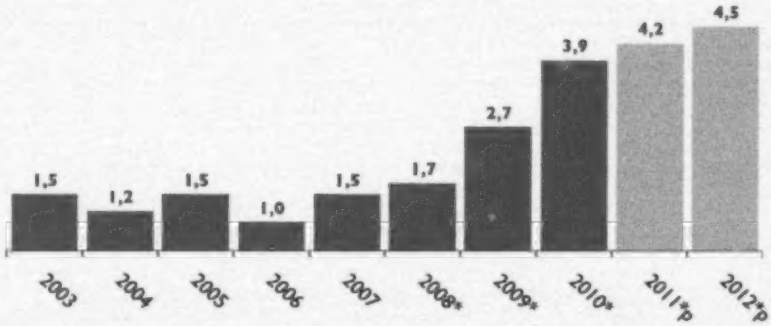
nouveaux logements était au rendez-vous – les mises en chantier de logements locatifs comptant pour près de la moitié des mises en chantier totales -, mais la demande croissante, année après année, ne permettait pas au marché de se détendre. En 2010 toutefois, le ralentissement du marché de l'emploi, la perte de dynamisme de la migration et les niveaux toujours très élevés de construction de logements locatifs ont fait bondir le taux d'inoccupation.

Figure 4

Un marché locatif plus détendu

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus

RMR de Trois-Rivières

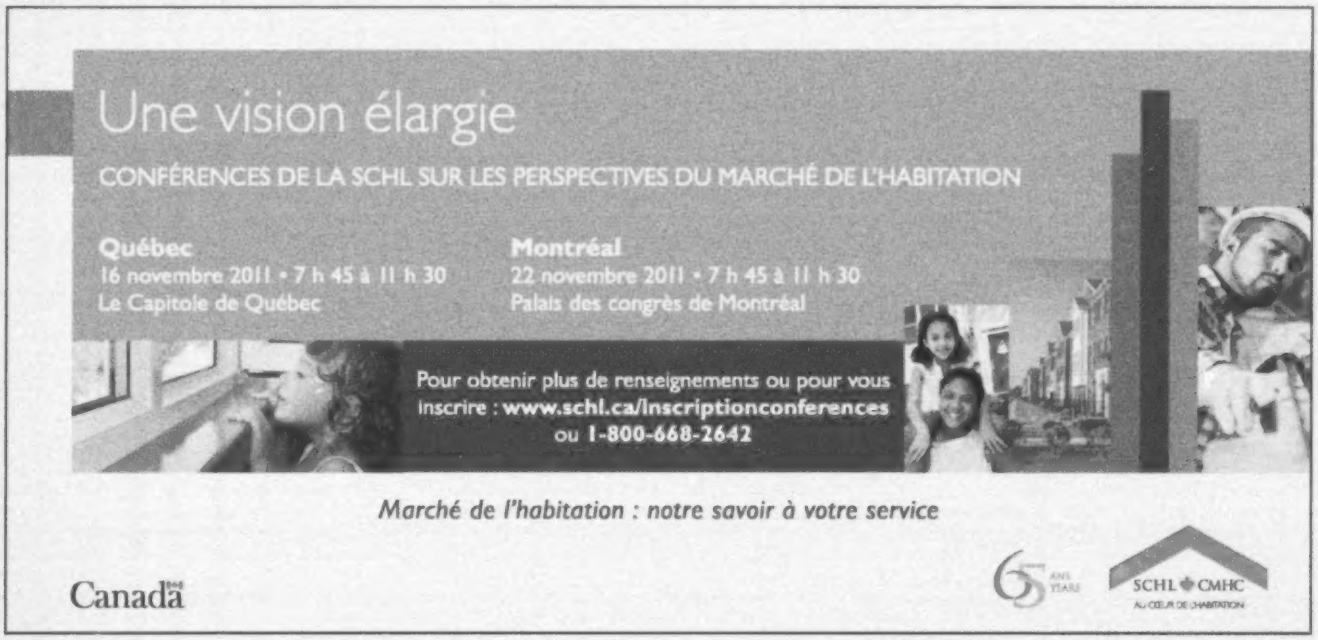


Source et prévisions : SCHL

*Les logements locatifs destinés aux aînés ont été retirés de l'univers de l'enquête

Pour l'année 2011, même si la reprise attendue du marché de l'emploi aura pour effet de dynamiser quelque peu la demande de logements, la légère baisse de la migration par rapport aux années passées, combinée à l'offre toujours forte de nouveaux logements – plusieurs logements mis en chantier en 2010 ayant été achevés en cours d'année 2011 – viendra contrebalancer cette pression. En conséquence, l'offre et la demande supplémentaires de logements s'équilibreront, ce qui permettra au marché de demeurer relativement stable. Ce scénario se répétera en 2012 : le contexte économique plus favorable viendra mettre une légère pression à la hausse sur la demande de logements, mais la baisse de la production de logements locatifs amorcée en 2011 maintiendra des conditions relativement stables sur le marché.

Du côté des loyers moyens, les conditions moins tendues du marché atténueront la pression sur les hausses. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'établira respectivement à 550 $ et à 565 $ en 2011 et en 2012, dans la RMR de Trois-Rivières.



Résumé des prévisions
RMR de Trois-Rivières
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 011	1 035	933	935	0,2	890	-4,8
Inscriptions en vigueur MLS®	531	455	518	630	21,6	650	3,2
Prix MLS® moyen ($)	138 366	142 048	151 937	160 000	5,3	164 000	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	373	375	345	325	-5,8	310	-4,6
Logements collectifs	775	652	1 346	620	-53,9	500	-19,4
Tous types de logement confondus	1 148	1 027	1 691	945	-44,1	810	-14,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	195 052	199 774	209 570	216 000	3,1	222 000	2,8
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	2,7	3,9	4,2	_	4,5	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	505	520	533	550	_	565	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	69 900	67 400	66 200	68 500	3,5	69 500	1,5
Croissance de l'emploi (%)	-0,6	-3,6	-1,8	3,5	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	8,0	8,8	9,1	8,0	-	8,0	-
Migration nette	1078	798	825	750	-9,1	750	0,0

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

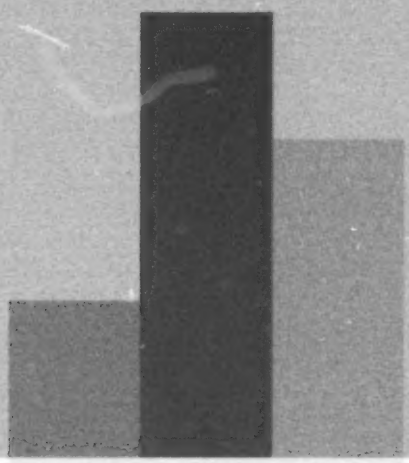
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

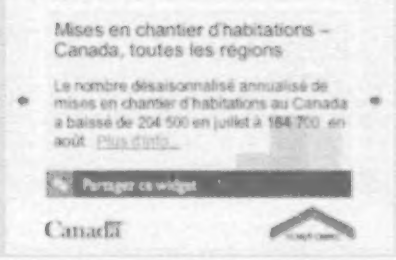
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64301_2011_B02